

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

1.2 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทคือการรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจรโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญและบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาลเพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

➢ ในเดือนมกราคม 2555 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศสหรัฐอเมริกา

➢ ในเดือนสิงหาคม 2555 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนรวม 97.63 ล้านหน่วย โดยบริษัทได้รับเงินทุนจากการใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นสามัญของบริษัท รวมเป็นจำนวน 964.65 ล้านบาท เมื่อเดือนตุลาคม 2555

➢ ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัทไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

➢ ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH) และได้ทำการขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TGROWTH รวมมูลค่า 5,515 ล้านบาท ทั้งนี้ TGROWTH เป็นกองทุนใหม่ที่ถูกจัดตั้งขึ้นแทนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เนื่องจากการจัดตั้ง REIT มีข้อจำกัดในด้านกฎระเบียบ และด้านระยะเวลา

➢ ในเดือนพฤษภาคม 2557 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนรวม 182.76 ล้านหน่วย โดยบริษัทได้รับเงินทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญรวม 2,365 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2557 และบริษัทได้ทำการเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือจากการใช้สิทธิตาม TSRs ให้แก่บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) รวม 465 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2557

➢ ในเดือนพฤษภาคม 2557 บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าเพื่อการพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ได้แก่ บริษัท ไทยคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และบริษัทไทยคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด

➢ ในเดือนตุลาคม 2557 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TMAN) ให้แก่ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ TMAN โดยบริษัทได้รับเงินจำนวน 70 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2557

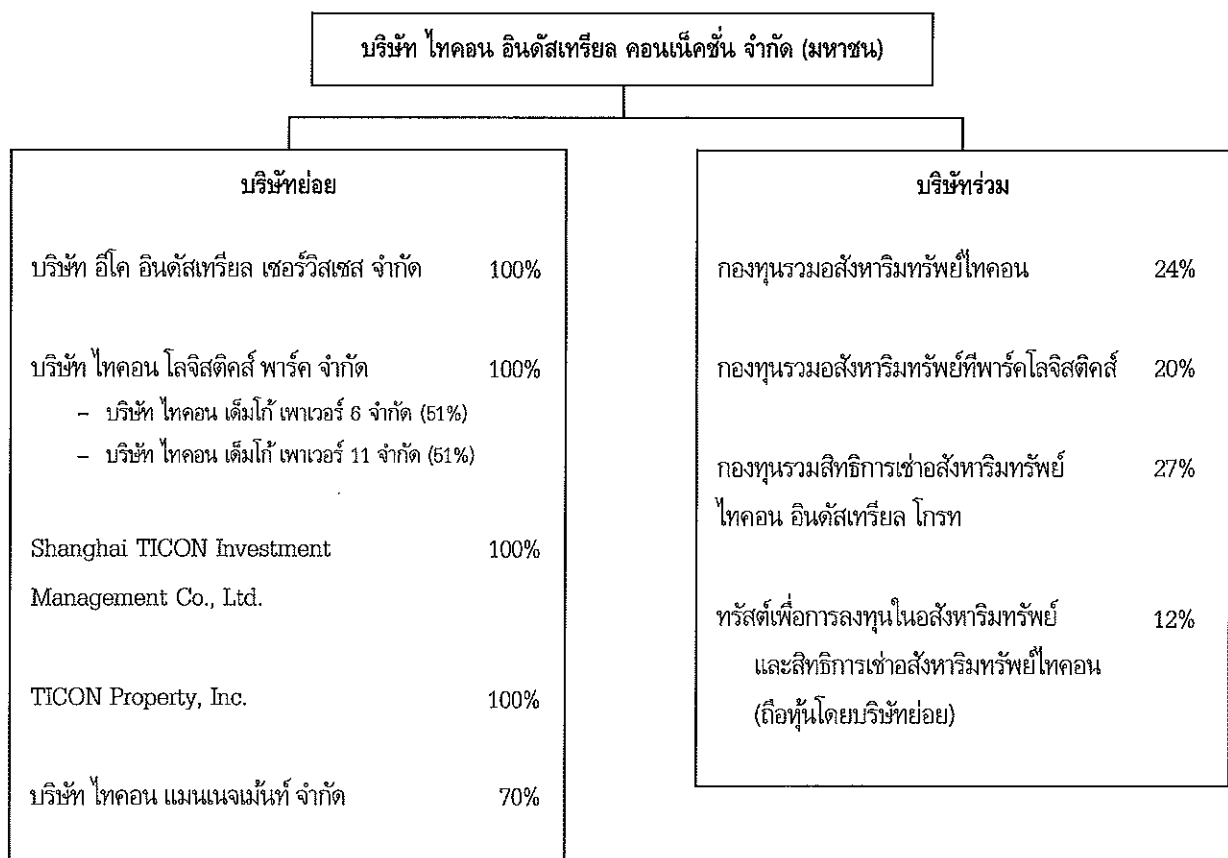
➢ ในเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : TREIT) และได้ขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TREIT รวมมูลค่า 4,228 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทได้ขยายการลงทุนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา รวมมูลค่ากว่า 8,000 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาลังสินค้า เพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ผังตะวันออก ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 อันจะเห็นได้จากพื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น 167,776 ตารางเมตร แม้ว่าจะเป็นการเพิ่มขึ้นที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นสุทธิในปี 2556 นอกจากนี้บริษัทยังมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาลังสินค้าเพิ่มเติมในเขตภาคเหนือที่จังหวัดลำพูนและในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย-สุวรรณภูมิ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากท่าอากาศยานนานาชาติกรุงเทพ-สุวรรณภูมิ โดยบริษัทได้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปไว้แล้วส่วนหนึ่งในที่ดินดังกล่าว

พื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามความต้องการคลังสินค้า/ศูนย์กระจายสินค้าที่ขยายตัวจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของกิจกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ในประเทศ และธุรกิจค้าปลีก

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ใหม่ของโรงงานลดลงกว่าร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าใหม่ของปีก่อนหน้า สาเหตุจากผลกระทบของความไม่สงบภายในประเทศในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 และความล่าช้าในการแต่งตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติชะลอการลงทุนใหม่ๆออกไป

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557



บริษัทมีบริษัทย่อย 5 แห่ง ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited TICON Property, Inc. และบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited และ TICON Property, Inc. จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน และประเทศสหรัฐอเมริกา สำหรับ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

1. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO) ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK) ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนบางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนศรีราชา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง และการพัฒนาคลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 14,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. Shanghai TICON Investment Management Company Limited ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และมีทุนชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

4. TICON Property, Inc. ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนมกราคม 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TICON Property, Inc. มีทุนชำระแล้ว 6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

5. บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited: TMAN) ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และถือหุ้นโดย Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียน TMAN จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยได้รับการอนุมัติในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TMAN มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้วบริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วมค้า** ได้แก่ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้พัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งรายละเอียดของ**บริษัทร่วมค้า**มีดังต่อไปนี้

1. บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (TICON DEMCO Power 6 Company Limited: TICON DEMCO 6) ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดย TICON DEMCO 6 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TICON DEMCO 6 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท

2. บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (TICON DEMCO Power 11 Company Limited: TICON DEMCO 11) ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดย TICON DEMCO 11 ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับ TICON DEMCO 6 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TICON DEMCO 11 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND)

TFUND จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TFUND เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 11,825 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 6 ครั้ง ในปี 2549-2555 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวนรวม 237 โรงงาน (พื้นที่รวม 563,950 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK ไม่ได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TFUND

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0021 บาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทยังมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 24 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund : TLOGIS)

TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2552 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TLOGIS เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัดเป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 4,469 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุนอีก 2 ครั้ง ในปี 2554 - 2555 เพื่อซื้อคลัสเตอร์จาก TPARK ซึ่งปัจจุบันมีคลัสเตอร์จำนวนรวม 63 หลัง (พื้นที่รวม 243,625 ตารางเมตร) โดยมี TICON เป็นผู้รับประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าคลัสเตอร์บางส่วนให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 187.5 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อคลัสเตอร์คืนจาก TLOGIS

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลัสเตอร์ที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TLOGIS

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6221 บาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH)

TGROWTH จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2556 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TGROWTH เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TGROWTH มีจำนวนเงินทุน 5,550 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2556 เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานรวม 40 โรงงาน (พื้นที่รวม 121,175 ตารางเมตร) และคลัสเตอร์ 50 หลัง (พื้นที่รวม 182,095 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลัสเตอร์คืนจาก TGROWTH

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลัสเตอร์ที่ขาย/ให้เช่าแก่ TGROWTH และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TGROWTH

TGROWTH มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TGROWTH มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2633 บาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีการลงทุนใน TGROWTH คิดเป็นร้อยละ 27 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : TREIT)

TREIT จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2557 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TREIT เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited : TMAN) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

ปัจจุบัน TREIT มีจำนวนเงินทุน 3,425 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2557 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวน 20 หลัง (พื้นที่รวม 54,000 ตารางเมตร) และคลังสินค้าจำนวน 14 หลัง แบ่งเป็น 25 ยูนิต (พื้นที่รวม 160,523 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อมูลผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TREIT

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TREIT และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TREIT

TREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ หลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.0232 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทโดยการถือหุ้นของ TPARK มีการลงทุนใน TREIT คิดเป็นร้อยละ 12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมการพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 256,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัท ประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 15 แห่ง ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ
นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย	สมุทรปราการ
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ 32 ท่าเล ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี (5 แห่ง)	สมุทรปราการ
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	ขอนแก่น
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	สุราษฎร์ธานี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	สมุทรสาคร
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	ลำพูน

2. โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้ามีส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมาบริษัท มีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้ทั้งสองประเภทคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมี สัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

โครงสร้างรายได้	2555		2556		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,364.45	72.16	4,663.04	69.80	4,561.28	73.98
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	1,053.01	17.41	1,109.69	16.61	966.06	15.67
รายได้การบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	105.07	1.74	152.59	2.28	165.34	2.68
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	169.22	2.80	216.57	3.24	287.13	4.33
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	35.29	0.58	154.45	2.31	41.37	0.67
รายได้อื่น ๆ	321.45	5.31	384.70	5.76	163.79	2.67
รวม	6,048.49	100.00	6,681.04	100.00	6,164.97	100.00

3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

3.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานสำเร็จรูป

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามา ตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถาวรกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอน ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และก่อสร้างโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการ

ที่หลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทเกือบร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือสนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออกและเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,500 ถึง 3,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทที่สร้างมีขนาดเล็กถึง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้าง โดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยมีโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำ จำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

	สิ้นปี 2555		สิ้นปี 2556		สิ้นปี 2557	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	114	312,865	86	252,190	64	175,080
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	34	101,225	41	119,475	55	160,200
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	11	24,625	14	39,300	28	67,325
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	62	173,775	160	421,975	175	431,350
รวม	221	612,490	301	832,940	322	833,955

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้ว ให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ดังนี้

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	38	106,000	40	108,350	3	20,250
โรงงานที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	-	-	-	-	20	54,000

อัตราการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากในปีที่ผ่านมาบริษัทมีพื้นที่เช่าสุทธิลดลง และยังคงมีโรงงานว่างจำนวนหนึ่งในพื้นที่ซึ่งเคยประสบอุทกภัย ประกอบกับบริษัทมีการขายโรงงานที่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วให้ TREIT คิดเป็นพื้นที่ 54,000 ตารางเมตร และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่า รวมเป็นพื้นที่ 24,400 ตารางเมตร โดยการลดลงของพื้นที่เช่าใหม่สุทธิมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศที่ก่อให้เกิดการชะลอการลงทุนของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมถึงกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งยังคงได้รับผลกระทบจากความต้องการในตลาดโลกที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของยอดขายรถยนต์ภายในประเทศ

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาดังนี้

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	81	73	62

ณ สิ้นปี 2557 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ / ภูมิภาค	ร้อยละ
ยานยนต์	31.7	ญี่ปุ่น	42.4
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	29.0	ยุโรป	31.5
อาหาร	5.4	อเมริกาเหนือ	11.7
บรรจุภัณฑ์	4.3	สิงคโปร์	7.6
พลาสติก	4.0	อื่น ๆ	6.8
อื่น ๆ	25.6		
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ: สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนธันวาคม ปี 2557

ข. คลังสินค้า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการ ตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์

ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้าสำเร็จรูปที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานสำเร็จรูปแล้ว (Ready-built warehouses) บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built warehouses) อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น สำหรับลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2555		สิ้นปี 2556		สิ้นปี 2557	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	73	295,778	47	309,872	73	324,927
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	34	86,713	62	187,963	65	173,923
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	19	159,082	31	176,604	37	151,797
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	94	838,904	207	1,537,082	193	1,865,281
รวม	220	1,380,477	347	2,211,521	368	2,515,928

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้ว ได้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT โดยมีรายละเอียดของการขายคลังสินค้า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาดังนี้

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	36	117,664	50	182,095	-	-
คลังสินค้าที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	-	-	-	-	25	160,523

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2557 ลดลงจากปี 2556 ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการซื้อที่ดินและมีทำเลที่ตั้งเพิ่มมากขึ้น จึงมีคลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการขายคลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วให้กับ TREET คิดเป็นพื้นที่ 160,523 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม พื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของปี 2557 ยังคงเพิ่มขึ้นแม้จะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าในปีก่อนหน้าอยู่ร้อยละ 14.6 เนื่องจากตลาดยังมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในปริมาณมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์และกลุ่มธุรกิจค้าปลีก

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	89	71	63

ณ สิ้นปี 2557 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	34.9	ยุโรป	39.9
ค้าปลีก	20.9	ญี่ปุ่น	25.0
ยานยนต์	15.8	ไทย	21.9
ค้าส่งระหว่างประเทศ	9.6	อเมริกาเหนือ	7.7
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	5.9	ไต้หวัน	5.5
อุปโภค บริโภค	5.1		
อาหาร	4.3		
อื่น ๆ	3.5		
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2557

3.2 บริการ

บริการที่เสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนั้น บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➢ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

4.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี (จากปี 2544 ถึง 2552) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 (จากปี 2553 ถึง 2557)
4. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี
5. ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ
6. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ข. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ใน นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 7 ปี สำหรับโครงการใน นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา (จากปี 2555 ถึง 2562) สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (จากปี 2557 ถึง 2564) และ 8 ปี สำหรับโครงการในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (จากปี 2556 ถึง 2564) และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (จากปี 2557 ถึง 2565) และ 3 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (จากปี 2557 ถึง 2560) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
4. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ค. โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค บางนา ว่างน้อย 1 ว่างน้อย 2 ศรีราชา แหลมฉบัง คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) และศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี สำหรับโครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์คบางนา ว่างน้อย 1 ว่างน้อย 2 (จากปี 2550 ถึง 2558 จากปี 2551 ถึง 2559 และจากปี 2557 ถึง 2565 ตามลำดับ) ศรีราชา และแหลมฉบัง (จากปี 2556 ถึง 2564) และ 7 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) (จากปี 2556 ถึง 2563) และ 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 (จากปี 2557 ถึง 2560) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

4.2 สิทธิและประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมของ กนอ.

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การดำเนินงานของ กนอ. อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เฉพาะเขตอุตสาหกรรมส่งออก) ที่สำคัญ ได้แก่ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้าภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร
2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ
3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ
 - 3.1 สามารถยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดได้จาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้าง และใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งนับเป็นความสะดวกอย่างยิ่งในการดำเนินการ
 - 3.2 ได้รับการบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำ ค่าปรึกษา เอกสารต่าง ๆ

4.3 สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

5. ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

5.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขัน

5.1.1 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

- > ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- > ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนี้ วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนการเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สภาวะการแข่งขัน

การสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบันถือว่ามีการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒน์ที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมปันทอง จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเป็นรายเดียวที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งเนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติสามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่

ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนั้น การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 47 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

5.1.2 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลงและยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาถูกลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยทำให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ถูกค่ายกเลิกสัญญาอีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้ ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้าดังกล่าวส่วนใหญ่มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่ดินจัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนถ่ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไปคลังสินค้าดังกล่าวไม่มีระบบมาตรฐานสากลที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาวจร อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า

2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจกรรมศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจกรรมศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)

3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ

4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่งผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ง. สภาพการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งกับบริษัท ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งจากการที่บริษัทมีการพัฒนาคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ ในขณะที่คู่แข่งมีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าเพียงไม่กี่แห่ง

5.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➢ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปร้อยละ 47.4 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND และ TGROWTH ร้อยละ 30.5) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2557

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

➢ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➢ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➢ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญได้แก่การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เข้าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสมได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

5.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

5.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าทั้งโรงงานและคลังสินค้ามีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์เพื่อการส่งออกไปยังตลาดในประเทศภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก การขยายการลงทุนของผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ไปตามทำเลที่มีศักยภาพในจังหวัดที่สำคัญตามภาคต่าง ๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งการขยายธุรกิจของผู้ให้บริการโลจิสติกส์ นอกจากนี้ การย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมทั้งการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายในภูมิภาค นอกจากนั้น แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

5.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

6. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีตทั้งนี้บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

7. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคาร คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณเงินลงทุน (ล้านบาท)
เอเชีย	2	1.4937	1,100	16.68
ไทคอน บางนา	5	10.0000	6,750	114.38
ไทคอน วังน้อย 2	3	33.7181	15,677	222.94
บางพลี 1	1	3.0437	1,482	35.27
บางพลี 3	1	5.6141	4,950	92.75
รวม	12	53.8696	29,959	482.02

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงชะลอการตัดสินใจเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยอาจทำให้นักลงทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคตและมีความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากการหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทได้ พร้อมกันนี้บริษัทได้หยุดการพัฒนาโรงงานในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี เพื่อลดการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง นอกจากนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรมของบริษัทในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานีมีการสร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำ (Concrete Dike) ซึ่งสร้างเสร็จแล้ว ในช่วงปลายปี 2555 ซึ่งแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่อยู่ทางภาคตะวันออก ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในขณะนั้น ไปยังพื้นที่ที่ปลอดภัย ความเสียหายอย่างกว้างขวางจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างจริงจัง บริษัทเชื่อมั่นว่าปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ประกอบการในการกลับมาให้ความสนใจเช่าโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวอีกครั้งในระยะเวลาอันใกล้ รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในการเป็นศูนย์กลางของการผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมอาหาร ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้น้ำเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับการกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศอีกด้วย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ได้เกิดเหตุอุทกภัยในบางพื้นที่ทางภาคตะวันออกซึ่งรวมทั้ง จังหวัดระยอง ชลบุรี และปราจีนบุรี อย่างไรก็ตาม เหตุอุทกภัยมิได้รุนแรงดังเช่นในปี 2554 โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทในพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย และผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ โดยในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในการป้องกันความเสียหายอย่างเต็มที่ และร่วมติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ผู้เช่ายังคงมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าว และไม่ได้มีการย้ายออกจากพื้นที่

3. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2557 ลูกค้านี่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 42 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 31 เป็นผู้ประกอบการจากภูมิภาคยุโรป โดยมีสัดส่วนร้อยละ 32 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 29 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า นอกจากนี้ ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 40 เป็นผู้ประกอบการจากภูมิภาคยุโรป และร้อยละ 25 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 35 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ และร้อยละ 16 เป็นผู้เช่าคลังสินค้าที่เกี่ยวข้องกับยานยนต์ ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น และภูมิภาคยุโรป อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลายซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมรับจ้างผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไป (Electronic Manufacturing Services) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมผลิต Hard Disk Drive อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี จากการฟื้นตัวของตลาดโลกและการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทยในการผลิตรถยนต์เพื่อการส่งออก ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาสดีขึ้นได้อีกมาก นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์มีสัดส่วนอยู่ในระดับใกล้เคียงกับผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า มีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทที่สูงที่สุด อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชียโดยเฉพาะอย่างยิ่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เมื่อมีการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจหรือ ASEAN Economic Cooperation (AEC) แล้ว ประเทศไทยจะยังคงเป็นประเทศที่อยู่ในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีโรงงาน 203 โรง และคลังสินค้า 230 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าจะสามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทได้มีนโยบายในการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเพื่อปล่อยเช่าไว้ล่วงหน้าจำนวนมาก กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บริษัทจะสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเตรียมไว้พร้อมให้เช่าในแต่ละทำเลโดยเฉลี่ยประมาณ 3 - 4 โรง และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ต้องการ ทั้งนี้ การที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างของตนเอง ทำให้การบริหารการก่อสร้างทำได้มีประสิทธิภาพ และมีความยืดหยุ่นในการเร่ง/ชะลอ/หยุดการก่อสร้าง หรือโยกย้ายคนงานไปก่อสร้างในทำเลที่มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้โดยง่าย

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย : อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ในแผนงาน การก่อสร้าง	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงงาน						
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	1	1	-	-	2	22.97
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	14	4	2	11	31	1,706.86
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	25	6	-	-	31	193.30
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	3	6	-	10	19	470.89
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	3	5	3	8	19	562.87
ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	8	17	-	23	48	1,085.33
ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	2	2	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	-	1	14.19
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2	-	-	-	2	47.30
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	1	2	2	-	5	274.87
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง	-	-	-	-	-	56.45
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	6	-	32	39	400.92
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	3	5	-	-	8	253.64
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	2	1	15	23	41	682.46
ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปากน้ำจืด	-	2	6	66	74	686.28
รวมโรงงาน	64	55	28	175	322	6,472.35

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/ส่วนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังทั้งหมด ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1 บางส่วน ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 ทั้งหมด และศูนย์คลังสินค้าขอนแก่นบางส่วน ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์/ศูนย์คลังสินค้า	โรงงาน/คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้าสร้างเสร็จพร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้าง	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
คลังสินค้า						
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	11	1	-	9	21	1,829.07
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	-	-	-	-	-	50.86
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	14	22	1	17	54	2,295.12
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	5	1	-	-	6	656.69
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	11	-	8	17	36	1,207.62
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 3	-	-	-	12	14	74.30
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	-	-	-	-	-	74.50
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	-	-	-	15	15	419.20
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (A)	1	-	-	-	1	79.30
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B)	7	9	-	-	16	597.10
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C)	-	-	-	4	6	144.64
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	7	2	-	-	9	317.90
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (B)	-	-	-	20	20	114.62
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3	-	4	1	12	17	566.74
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	4	9	-	4	17	790.30
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวิน)	1	8	-	-	9	273.31
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1	6	9	-	-	15	859.75
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 2	-	-	-	1	1	162.93
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 3	-	-	-	2	2	204.21
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1	1	-	-	-	1	348.59
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2	2	-	-	7	9	1,058.33
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3	3	-	10	9	22	1,826.23
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4	-	-	-	3	3	507.89
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	-	-	-	6	6	894.50
ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	-	-	-	10	10	112.28
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	-	-	12	8	20	285.63
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	-	-	4	11	15	165.63
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	-	-	-	10	10	141.47
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	-	-	-	14	14	249.14
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	-	-	1	2	3	651.70
รวมคลังสินค้า	73	65	37	193	364	16,959.55
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	482.41
รวมทั้งหมด	137	120	65	368	690	23,914.31

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/ส่วนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังทั้งหมด ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1 บางส่วน ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 ทั้งหมด และศูนย์คลังสินค้าขอนแก่นบางส่วน ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่ารวม 25,592 ล้านบาท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2,609 ล้านบาท

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	104.4
ที่ดิน อาคาร	1,670.5
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	59.9
ยานพาหนะ	29.4
รวม	1,864.2
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(270.7)
รวม	1,593.5
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	29.6
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(24.4)
รวม	5.2

3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ที่ดินบางส่วนบริเวณถนนบางนา-ตราด และที่ดินบางส่วนที่จังหวัดขอนแก่น ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)	5,168,113.50 บาทต่อปี
2	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)	724,824.79 บาทต่อปี
3	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)	2,437,649.36 บาทต่อปี
4	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	17 ปี 6 เดือน 24 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	6,762,744.45 บาทต่อปี
5	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	13 ปี 11 เดือน 25 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	829,435.94 บาทต่อปี
6	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	12 ปี 8 เดือน 7 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	2,291,709.43 บาทต่อปี
7	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ บุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (22 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 21 กุมภาพันธ์ 2586)	3,774,600.00 บาทต่อปี
8	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ บุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586)	3,940,320 บาทต่อปี
9	บริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	26 ปี 4 เดือน 22 วัน (10 กรกฎาคม 2556 ถึง 30 พฤศจิกายน 2582)	26,913,163.13 บาทต่อปี
10	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ บุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (20 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 19 กุมภาพันธ์ 2586)	10,000.00 บาทต่อปี
11	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2587)	5,250,000 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม สำหรับสัญญาที่ 1-3 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี สำหรับสัญญาที่ 4-6, 8 และ 11 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปีสำหรับสัญญาที่ 7 และไม่มีกรปรับเปลี่ยนค่าเช่าใด ๆ สำหรับสัญญาที่ 9-10
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 1-6) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อใหักนอ. พิจารณา
3. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 7-8 และ 10) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา
4. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 9) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงพิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. โฉนดเลขที่ 24974, 28272, 28274-5, 36399, 36403-4 และ 38251 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	438.90	181.35	2/07/2555 ถึง 31/12/2562
2. โฉนดเลขที่ 52609-10 และ 52785-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 72562, น.ส. 3ก. 1787-8 และ น.ส. 3ก. 1839-41 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	400.00	318.87	22/11/2555 ถึง 25/11/2563
3. โฉนดเลขที่ 8834, 9052, 11304, 12891, 19948, 173815-22, 173825-6, 173831-8, 177127-9 และ 194793 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,500.00	0.00	05/09/2555 ถึง 29/09/2564
4. โฉนดเลขที่ 10450, 21749, 22679, 24726-7, 24729, 25001-2, 25512, 26813-4, 28627, 28917, 28939 และ 30404 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	859.20	707.30	23/04/2556 ถึง 19/05/2565
5. โฉนดเลขที่ 69905, 69922, 73886, 75949, 76183, 76544, 76564, 165895-6, 173736, 173842-53 177197, 177199-201, 178444-7 และ 177449 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,430.00	500.88	30/10/2555 ถึง 29/10/2565
6. โฉนดเลขที่ 29476 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 88495, 173955-6, และ 177783 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 65884, 195061, 195063-4 และ 195066-7 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 52846 และ 170117-8 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวัน) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,780.50	21.48	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
7. โฉนดเลขที่ 2694, 3195-7, 3389, 3403, 3830, 3832, 3834, 6131, 6224, 6338-40, 24395-7, 33524 และ 33533 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,713.80	19.60	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
8. โฉนดเลขที่ 16687, 29676, 31700 และ 31702 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	850.00	6.28	29/11/2556 ถึง 28/11/2565
9. โฉนดเลขที่ 25232, 25661 และ 25665 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 27354-5 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	200.00	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
10. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-นล. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.72	29/08/2544 (L/G)
11. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-นล. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	11.18	11.18	22/11/2544 (L/G)
12. โฉนดเลขที่ 20187, 20169, 20171 และ 71624 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไยเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95.00 25.00	18.05 -	18/06/2545 (P/N, L/C, T/R, L/G) 18/06/2545 (O/D)
13. โฉนดเลขที่ 40214 และ 48801 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	50.00	7.50	20/01/2548 (L/G)
14. สัญญาเช่าเลขที่ 14/2540 ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 และ เลขที่ 8/2542 ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2542 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	9/02/2549 (O/D)
รวมเงินกู้	11,227.40	1,755.76	
รวมเงินกู้ และหนังสือค้ำประกัน	11,393.30	1,802.21	

5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเชส	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	50 ล้านบาท	100	-	50 ล้านบาท
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	14,500 ล้านบาท	100	-	14,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)	100	-	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)
TICON Property, Inc.	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (189 ล้านบาท)	100	-	6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (189 ล้านบาท)
บจก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10 ล้านบาท	70	-	7 ล้านบาท
บริษัทร่วม					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	11,825 ล้านบาท	24	1,446 ล้านบาท ¹	2,808 ล้านบาท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	4,469 ล้านบาท	20	613 ล้านบาท ²	916 ล้านบาท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	5,550 ล้านบาท	27	944 ล้านบาท ³	1,516 ล้านบาท
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	3,425 ล้านบาท	12	313 ล้านบาท ⁴	411 ล้านบาท
บริษัทร่วมค้า					
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5 ล้านบาท	51	2.28 ล้านบาท	2.55 ล้านบาท
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4 ล้านบาท	51	1.92 ล้านบาท	2.04 ล้านบาท
บริษัทที่เกี่ยวข้อง					
บจก. บางกอกคลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	0.26 ล้านบาท ⁵	-

หมายเหตุ : ¹ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,133 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 TFUND มีกำไรสุทธิ 855 ล้านบาท

² ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 256 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 TLOGIS มีกำไรสุทธิ 475 ล้านบาท

³ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 550 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 TGROWTH มีกำไรสุทธิ 531 ล้านบาท

⁴ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 TRIET มีกำไรสุทธิ 8 ล้านบาท

⁵ ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งห้าบริษัทอย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้มีการควบคุมและไม่ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสาม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนดังกล่าวแต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตีทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เว็บไซต์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,115,941,811 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	1,099,142,375 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาค้างสินค้าสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ห้าเวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	(662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	14,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	14,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)

TICON Property, Inc.

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2975 23RD ST San Francisco, CA 94110
ทุนชำระแล้ว	6,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 70
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ห้าเวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	(662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ห่วงมค้ำ

บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา 92000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา 92000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
ทุนชำระแล้ว	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 229-2800 โทรสาร (662) 359-1259
ผู้สอบบัญชี	นายโสภณ เพิ่มศิริวิมล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 264-9090 โทรสาร (662) 264-0789
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	- ไม่มี -